



Professionelle Kurzzeitvermietung

# Konzept KurzzeitKönige



---

# 1. Zielsetzung & Ausrichtung

- - - - x

Dieses Konzept verfolgt das Ziel, eine hochwertige, ganzjährig buchbare Ferienunterkunft in bester Lage im Chiemgau im Rahmen der Kurzzeitvermietung professionell zu betreiben. Die stilvolle Ausstattung, die naturnahe Umgebung und die durchdachte Gästebetreuung schaffen ideale Voraussetzungen für eine überdurchschnittliche Auslastung sowie sehr gute Gästebewertungen.

Der Fokus liegt auf:

- einem **ästhetisch anspruchsvollen Aufenthaltserlebnis**
- **digital optimierter Vermietung & Gästekommunikation**
- einer **professionellen Abwicklung** von Buchung bis Reinigung

Der Weg der Umsetzung ist es, eine Wohnung in attraktiver Lage im Chiemgau langfristig anzumieten, um sie anschließend **im Rahmen der Kurzzeitvermietung an Urlaubsgäste weiterzuvermieten**. Die volle Verantwortung für Betrieb, Auslastung, Gästemanagement und wirtschaftliches Risiko liegt bei mir als Mieterin und Betreiberin.

Dabei handelt es sich um ein sogenanntes **Arbitrage-Modell**, bei dem ich als Unternehmerin eine Immobilie zur gewerblichen Kurzzeitnutzung anmiete und auf Buchungsplattformen mit Gewinn weitervermiete. Sie als Eigentümer:innen profitieren von festen Mieteinnahmen, während ich das Vermietungsmodell professionell, flexibel und marktorientiert umsetze.

---

---

## 2. Zielgruppe

- - - - x

Die Unterkunft wird als stilvolles Einzelapartment für Paare, Alleinreisende oder kleine Familien positioniert. Die Mischung aus alpinem Flair und hochwertigem Interior Design richtet sich an Gäste, die:

- Ruhe, Natur und Komfort suchen
- Wert auf Ästhetik, Qualität & Privatsphäre legen
- einen erlebnisnahen, aber nicht touristisch überlaufenen Rückzugsort bevorzugen

Die Region Chiemgau bietet durch ihre touristische Attraktivität das ganze Jahr über Nachfrage – von Aktivurlaubern über Erholungssuchende bis hin zu Wochenendausflüglern aus München und Umgebung.

## 3. Operatives Geschäftsmodell: Mietübernahme (Arbitrage)

- - - - x

**Vorgehen:**

- Ich übernehme die Wohnung als Hauptmieterin für mindestens 12 Monate
- Die Mietzahlungen an Sie als Eigentümer:in erfolgen regelmäßig, unabhängig von Auslastung oder Umsatz
- Ich übernehme alle laufenden Kosten (Miete, Betriebskosten, Reinigung, Instandhaltung)
- Die Wohnung wird möbliert, digital vermarktet und an wechselnde Gäste weitervermietet

**Meine Leistungen:**

- Vollständige Einrichtung und Ausstattung (wenn gewünscht in Absprache mit Ihnen als Eigentümer:in)
  - Professionelle Fotos, Textgestaltung & Plattformmanagement (Booking.com etc.)
-

- 
- Laufende Pflege der Onlinepräsenz & Preisoptimierung (Revenue Management)
  - Gästekommunikation (Anfragen, Buchung, Check-in, Support)
  - Organisation der Reinigung & Wäsche (mit lokalen Dienstleistern)
  - Persönlicher Check-in (wenn möglich) oder digitales Zugangssystem (wenn möglich)

## 4. Vorteile für Eigentümer:innen

- - - - X

### **Feste Mieteinnahmen – 100 % sicher & ohne Aufwand**

- Pünktliche, vertraglich garantierte Mietzahlungen
- Keine Abhängigkeit von Saisonalität oder Auslastung
- Kein administrativer Aufwand – ich kümmere mich um alles

### **Schutz der Immobilie durch professionelles Management**

- Regelmäßige Reinigung & Pflege der Einrichtung
- Persönliche Gästekontrolle und Aufklärung über Hausregeln
- Überdurchschnittlich guter Zustand der Wohnung durch häufige Wartung

### **Langfristige Perspektive & partnerschaftliche Zusammenarbeit**

- Mindestlaufzeit von 12 Monaten (Verlängerung geplant)
- Transparenz über Nutzung & Zustand der Immobilie
- Eigentümer:in kann Wohnung ggf. zu vereinbarten Zeiten selbst nutzen (nach Absprache)

## 5. Wirtschaftlichkeit & Risikomanagement

- - - - X

### **Ich trage das gesamte wirtschaftliche Risiko der Vermietung.**

Das bedeutet: selbst wenn Auslastung oder Preise schwanken, bleibt die Miete für Sie als Eigentümer:in konstant. Ich kalkuliere die Preise so, dass selbst bei konservativer Auslastung (ca. 50–60 %) eine Kostendeckung gegeben ist.

---

---

Zur weiteren Sicherheit:

- Variable Preissteuerung je nach Saison & Nachfrage
- Fokus auf Langzeitgäste in Nebensaison (z. B. Workation, Langzeiturlauber)
- Nutzung professioneller Tools für Channel-Management & Auslastungsplanung

## 6. Marketingstrategie & Buchungsplattformen

- - - - ✕

**Geplante Plattformen:**

- Airbnb
- Booking.com
- FeWo-direkt

Zusätzliche Maßnahmen:

- Eigene Landingpage für Direktbuchungen (inkl. Zahlungsabwicklung)
- Eintrag in lokale Tourismusportale & ggf. Kooperation mit Anbietern vor Ort

## 7. Ausstattung & Gästelerlebnis

- - - - ✕

Ich stelle die gesamte Ausstattung bereit oder übernehme ggf. eine vorhandene Möblierung in Absprache mit Ihnen als Eigentümer:in. Wichtig ist ein hochwertiges, stimmiges Einrichtungskonzept mit Wohlfühlcharakter.

**Ausstattungsunkte:**

- Bequeme Betten (King-Size/Boxspring oder Qualitätsmatratzen)
  - Stilvoller Ess- und Wohnbereich
  - Schnelles WLAN, Smart-TV, Streaming-Optionen
  - Voll ausgestattete Küche, Kaffeemaschine, Küchenutensilien
  - Balkon / Terrasse (falls vorhanden), ruhige Lage, Naturbezug
-

---

**Besonderheiten für das Gästelerlebnis:**

- Willkommensnachricht & lokale Empfehlungen
- Digitale Gästemappe mit Ausflugstipps, Restaurants & Events
- Auf Wunsch kleine Extras: z. B. Fahrradverleih-Tipps, Yogamatte
- Gastgeschenk

## 8. Ausblick & Skalierbarkeit

- - - - X

Dieses Modell ist nachhaltig skalierbar. Nach erfolgreicher Etablierung der ersten gemeinsamen Wohnung kann das Konzept mit Ihnen als Eigentümer:in in partnerschaftlicher Zusammenarbeit auf weitere Objekte in der Region oder angrenzenden Urlaubsgebieten ausgedehnt werden.

**Fazit:**

Das Arbitragemodell bietet Ihnen als Eigentümer:in eine sichere und stressfreie Möglichkeit, mit Ihrer Immobilie regelmäßige sichere Einnahmen zu generieren – ohne eigenes Engagement in den komplexen Kurzzeitvermietungsmarkt und ohne Ärger und Sorgen, die mit einem Langzeitmieter:in entstehen können. Ich bringe das Wissen und das Gespür für moderne Gästebedürfnisse mit, um diese Vision zuverlässig und wertschätzend umzusetzen – mit einem klaren Fokus auf Qualität, Effizienz und einem rundum positiven Aufenthalt für die Gäste.

**Ich freue mich auf die Möglichkeit, die Wohnung als Gastgeberin zu übernehmen und in ein erfolgreiches Vermietungsobjekt zu verwandeln. Gerne besprechen wir die Details persönlich und Lernen uns bei einer gemeinsamen Besichtigung kennen.**

Herzliche Grüße,  
Nadja Düvelmeyer

---

---

Meine persönliche Geschichte: Warum ich zur Kurzzeitvermietung gekommen bin

## Nadja Düvelmeyer (37 Jahre)

- - - - x

Kontakt:

[nadja@kurzzeitkoenige.de](mailto:nadja@kurzzeitkoenige.de)

Telefon: 0176-722 94 310

wohnhaft in: Grabenstätt



Meine berufliche Laufbahn begann im Gesundheitswesen, wo ich nach meiner Ausbildung und dem darauf folgenden Studium verschiedene Führungspositionen übernahm. Zuletzt war ich als Klinikleiterin einer **Mutter-Kind-Klinik** tätig. Diese Klinik war ein besonderer Ort, an dem es nicht nur um medizinische Versorgung ging, sondern auch um die Atmosphäre, den Service und das Wohlbefinden der Patientinnen. In meiner Rolle als wirtschaftliche Leitung war ich nicht nur für die medizinische Qualität verantwortlich, sondern primär auch für die **Unterkunft, Inventar, Atmosphäre und vor allem für außergewöhnliche Serviceleistungen**. Ein wichtiger Aspekt dieser Verantwortung war die **professionelle Reinigung und Instandhaltung**, die nicht nur die Qualität der Unterkünfte sicherstellte, sondern auch das Wohlbefinden der Gäste garantierte.

Ich habe dabei eine große Leidenschaft dafür entwickelt, **schöne Objekte zu präsentieren und ein anspruchsvolles Gästeklientel zufrieden zu machen**. Es erfüllte mich, die verschiedenen Bedürfnisse der Gäste zu verstehen und ihnen einen rundum angenehmen Aufenthalt zu ermöglichen. Diese Erfahrung und meine Fähigkeit, Qualitätsstandards zu setzen und umzusetzen, waren die Grundlage dafür, dass ich mich entschloss, mich **im Bereich der Kurzzeitvermietung selbstständig zu machen** und meine Leidenschaft für **die Vermietung von hochwertigen Ferienunterkünften** auszuleben. Die Kombination aus meinem Erfahrungshorizont im Gesundheitswesen und meiner Leidenschaft für hochwertige Gästeerlebnisse bildet die Grundlage für das Konzept der Kurzzeitvermietung.

---

“

Ihr Zuhause für unterwegs. - Kurzzeitwohnen. Langzeitkomfort.

Kurzzeitkönige

”